

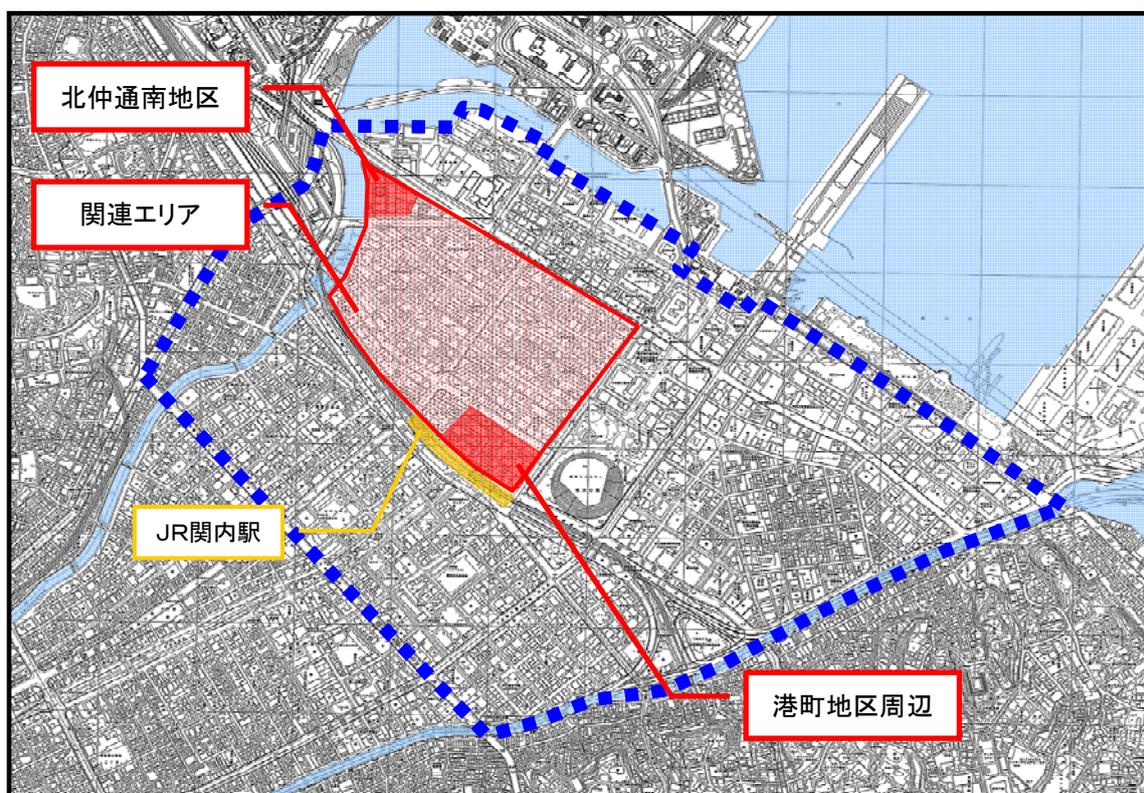
平成 20 年 8 月 7 日
まちづくり調整・都市整備委員会
都 市 整 備 局

## 関内地区等活性化推進事業に関する民間提案募集について

### 1 関内地区等活性化推進計画

#### (1) 検討内容

下図の赤色の区域を対象に、新市庁舎の整備や民間ビルの建替えを促進する事業手法等について民間から提案を受けるとともに、それを反映させた関内地区等活性化推進計画を青枠の区域を対象に検討し、年度内に素案を取りまとめます。



#### (2) 検討方法

##### ア 民間提案募集

8月から10月まで民間から提案を募集し、その内容を「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」（以下、「評価委員会」という。）で審査・評価し、優秀な提案を選定します。その後、評価委員会の委員を中心とする「（仮称）新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置し、優秀提案を提出した応募者からヒアリングを行うなど、内容を精査し事業手法等を絞り込みます。

##### イ 関内地区等活性化推進計画

新市庁舎整備を核とした事業手法等の検討内容を反映しながら、庁内の検討により活性化推進計画素案を取りまとめます。

## 2 民間提案募集

### (1) 目的

新市庁舎整備を核とした関内地区の活性化策に関して、民間の資金やノウハウを最大限活用するため、最も効果的な事業スキームについて民間事業者からの提案を募集します。

### (2) 募集内容

#### ア 整備パターン

以下の3パターンを基本に提案を求めます。

- ①港町（現庁舎）地区周辺に新市庁舎を整備
- ②港町地区周辺＋北仲通南地区に新市庁舎を整備（分庁型）
- ③北仲通南地区に新市庁舎を整備

#### イ 事業計画

#### ウ 資金・収支計画

#### エ 北仲通南地区・港町地区周辺を活用した関内地区活性化策

### (3) 参加資格

以下のア又はイを満たす企業又は企業グループとします。

ア 横浜市の一般競争入札有資格者名簿において、次のいずれかの工種又は種目で登載されていること。

- ・「工事」の名簿で、工種が「建築」であること。
- ・「設計・測量等関係」の名簿で、種目が「建築設計（監理を含む）」又は「建設コンサルタント等の業務」であること。

イ 過去10年間に再開発等の実績があること。

### (4) 評価項目

#### ア 計画内容に関する事項

パターン選択理由及び事業方針、事業手法、事業スケジュール

#### イ 市の財政負担に関する事項

事業費の妥当性、財政負担への影響

#### ウ 事業の確実性に関する事項

資金調達、収支計画、需要想定、リスク分担

#### エ 関内地区活性化等に関する事項

### (5) 提案の取扱いと選定

#### ア 取扱い

- (ア) 本事業者募集の資格要件とする。（最低基準を設定、平成22年度以降予定）
- (イ) 知的財産権は横浜市に帰属する。

#### イ 選定

- (ア) 評価委員会で、複数の優秀提案を選定する。
- (イ) 選定された応募者には検討委員会において、プレゼンテーション及び質疑応答の機会を与える。

### (6) 提案に係るスケジュール

8月 8日	募集要項の公表・配布
8月22日	説明会開催
10月17日	提案書受付期限
11月下旬	優秀提案の通知
12月頃	検討委員会の設置
今年度中	事業手法等について絞込み、関内地区等活性化推進計画素案の中で取りまとめる。

## 3 提案に当たって考慮すべき事項

### (1) 都心部グランドデザインにおける関内地区等の位置づけ・役割

#### ア 都心部全体

「美しく・強く・ときめく・やさしいまち」を目指して、以下の5つの将来像を実現するため、横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内地区、関外地区の4地区が、それぞれの立地特性を活かしながら役割を果たす。

- ・新しい就業の場と活力を創造するまち
- ・歴史的な景観、港、海、川を活かした賑わいのまち
- ・新しい文化・芸術・技術を創造するまち
- ・海風と緑を活かし地球環境と共生するまち
- ・安全・快適に移動できる回遊性の高いまち

#### イ 関内地区等

都心部全体の将来像を実現するため、関内地区等は以下の機能の立地を中心として、まちづくりを進める。

- ・行政機能
- ・歴史を活かした観光
- ・教育、文化、芸術、スポーツ
- ・特色ある専門店

### (2) 新市庁舎の機能・規模

	現 状	今 回	機 能
行政部分	約7.6万㎡ (職員5,705人)	12万～13万㎡程度 (民間対応部分は含まず)	事務室、書庫、会議室 市民サービス関連諸室 市民利用・協働関連諸室 安全管理関連諸室 など
議会部分	約0.6万㎡ (議員92人) (職員45人)	1.2万～1.3万㎡程度	議場、委員会室 議員関連諸室
合計	約8.2万㎡ (職員5,750人)	13.2万～14.3万㎡程度	

#### 4 素案策定後のスケジュール

関内地区等活性化推進計画素案の策定後、市民や市会からの御意見を伺いながら計画として確定します。

その後、事業者募集に向けた準備作業を行い、平成 22 年度以降に事業者を募集します。

#### 5 参考

新庁舎整備を核とした事業手法評価委員会委員

氏名	所属・役職
芦谷 典子	明海大学不動産学部准教授
安登 利幸	亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科教授
市川 宏雄	明治大学大学院ガバナンス研究科長兼教授
井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
河野 擴	財団法人日本不動産研究所常勤顧問
岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻教授

(案)

新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する  
民間提案募集

募集要項

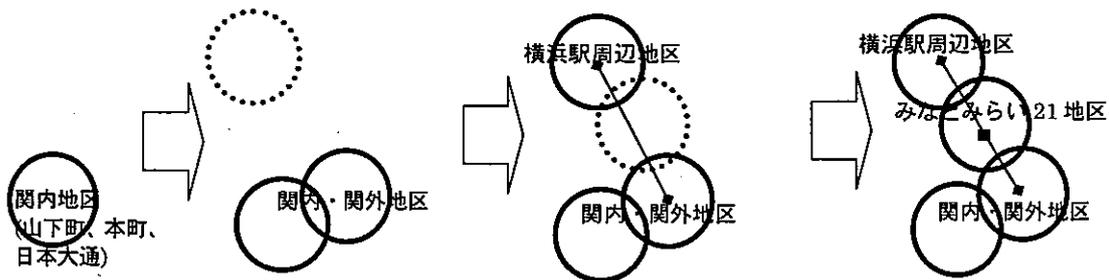
平成20年8月

横浜市

## はじめに

横浜は安政6年の開港以来、交易の中心地として、また、世界の窓口として日本最大の国際都市となった。幕末の通商条約に基づき外国人が営業と居住を認められ山下町に居留地が誕生し、その後、そこに官公庁施設や業務施設などの立地が進み、関内地区は横浜の都心として目覚ましい発展をとげた。

開港以来、横浜の都心部は関内・関外を中心として構成されてきたが、首都東京との連携が強まるに従い、交通の要衝である横浜駅周辺地区にも都心核が形成され、2つの核を持つ都市となった。さらに、みなとみらい21の誕生により世界に視野を持つ新たな核が形成され、都心部の一体化を図ることができた。



一方、バブル崩壊後、日本経済は大変厳しい状況下にあり、横浜都心部においても少なからず影響を受けてきた。とりわけ、関内・関外地区においては、業務及び商業における事業所数及び従業者数が減少しており、年間商品販売額は平成9年から平成14年にかけてほぼ半減している。またオフィスの空室率は、横浜駅周辺やみなとみらい地区と比べて相対的に高く、賃料もこれらの地区と比較して相対的に安く（付属資料2「資料・データ編」2参照）、関内地区とその周辺地区における業務や商業機能の活性化対策が喫緊の課題となっている。

しかし、関内地区とその周辺地区では、その対策範囲が大きく、地区によってまちの性格も異なることに加えて、日本大通りを中心に行政機能が集積していることから、今回の「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」では、本文図1に示す範囲について活性化対策を先導的に行い、関内地区周辺の活性化へと繋げていきたいと考えている。

平成19年度に検討を行い、取りまとめた「新市庁舎整備構想素案」では、関内地区が抱える様々な課題の解決のために新市庁舎の整備は、関内地区等のまちづくりと一体で進めることとし、そのために様々な活用できる土地として、北仲通南地区の土地を確保した。このことにより、平成7年の「横浜市市庁舎整備審議会」の答申で示された「みなとみらい21高島地区」は新市庁舎の候補地からはずれ、同地区は民間施設を中心に最も有効な活用方法を検討していくこととなった。このため、新市庁舎の整備は、港町地区周辺と北仲通南地区で行っていくことになる。

この2つの用地に加えて、関内地区等に存する市の施設として、文化体育館・教育文化センターがあるが、これらの施設は老朽化や耐震化が課題である。

横浜市では、関内地区等が抱える様々な問題を総合的に解決するために、市有地や市の施設を有効に活用し、新市庁舎の整備を核として関内地区等の活性化を図るため、本計画の策定を行う予定である。

このような背景から、関内地区等の活性化に向けた取組を公民が連携して行っていくため、民間企業に提案を求めるものである。

目 次

第1	総則	1
1	提案募集の目的	1
2	募集要項の位置づけ	1
3	募集内容	3
4	新市庁舎候補地の概要	4
5	提案の取扱い	6
第2	提案における前提	8
1	新市庁舎整備にあたっての財政負担の考え方	8
2	新市庁舎整備の条件	8
3	配慮すべき上位計画等について	8
4	港町地区周辺の条件	9
5	北仲通南地区の条件	9
6	資金・収支計画提案書について	10
7	関内地区等において解決したい課題	10
第3	提案募集及び選定に関する事項	12
1	提案募集スケジュール	12
2	応募手続き等	12
3	応募者の備えるべき参加資格要件	15
4	評価及び選定に関する事項	16
第4	その他の事項	17
1	留意事項	17
2	提案書の取り扱い	17
3	問い合わせ先	17

## 第1 総則

### 1 提案募集の目的

現市庁舎がある関内地区は、開港以来、関外地区とともに横浜の中心としての役割を果たしてきた。現在は、横浜駅周辺地区やみなとみらい21地区とともに横浜都心を形成してきているが、バブル崩壊後の社会経済状況の中、横浜都心の他地区に比べ業務・商業機能の低下や建物の老朽化が見られ、地区の活性化が課題となっている。(はじめに 参照)

現市庁舎は、事務所の一部が民間ビルに分散しているため、年間約18.7億円(平成20年5月1日現在)の賃借料等の経費が発生しているほか、市民サービス機能が低下している。また、本庁舎は建築後50年を経過し、施設や設備が老朽化している。

このような状況の中、横浜都心をさらに一体化するため、横浜市(以下「本市」という。)では、関内地区等の活性化に向けた取組を公民が連携して持続的に行っていくことが重要であり、新市庁舎の整備を核として関内地区等の活性化を推進していきたいと考えている。

新市庁舎の整備については、2箇所の整備候補地(図1赤網掛け部分 参照)を対象に3つの整備パターン(付属資料2「資料・データ編」1(2)参照)を想定(新市庁舎整備構想素案 平成19年12月)している。今後この3つの整備パターンを基本に最も有効な整備パターンと事業手法を絞り込み、関連エリア(図1参照)の活性化策と併せて、(仮称)関内地区等活性化推進計画(以下「本計画」という。)の策定を行う予定である。

今回、より効果的な事業展開を目指し、民間の資金や企画・経営ノウハウを最大限活用するため、「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」(以下「提案募集」という。)として民間企業に「2地区を対象とした新市庁舎及び民間施設等の整備計画」の提案と「関内地区活性化策」の提案を求めるものである。

なお、平成22年度以降、本計画に基づき、新市庁舎整備を核とした「(仮称)関内地区等活性化推進事業」(以下「本事業」という。)を実施するため、民間事業者の募集(以下「事業者募集」という。)を想定している。

### 2 募集要項の位置づけ

本要項は、本事業に関心がある民間企業から、新市庁舎整備を核とした関内地区等活性化推進事業の事業手法等の提案を募集するにあたり、必要な事項等を定めるものである。また、付属資料についても本要項と一体的なものとして、提案募集の前提となるものである。

本要項と本提案募集に関して横浜市がこれまで公表した文書間に相違がある場合は、本要項の内容を優先するものとする。なお、本要項における提案の前提条件は、平成22年度以降に予定している事業者募集時に、関係機関等との調整により変更する場合がある。

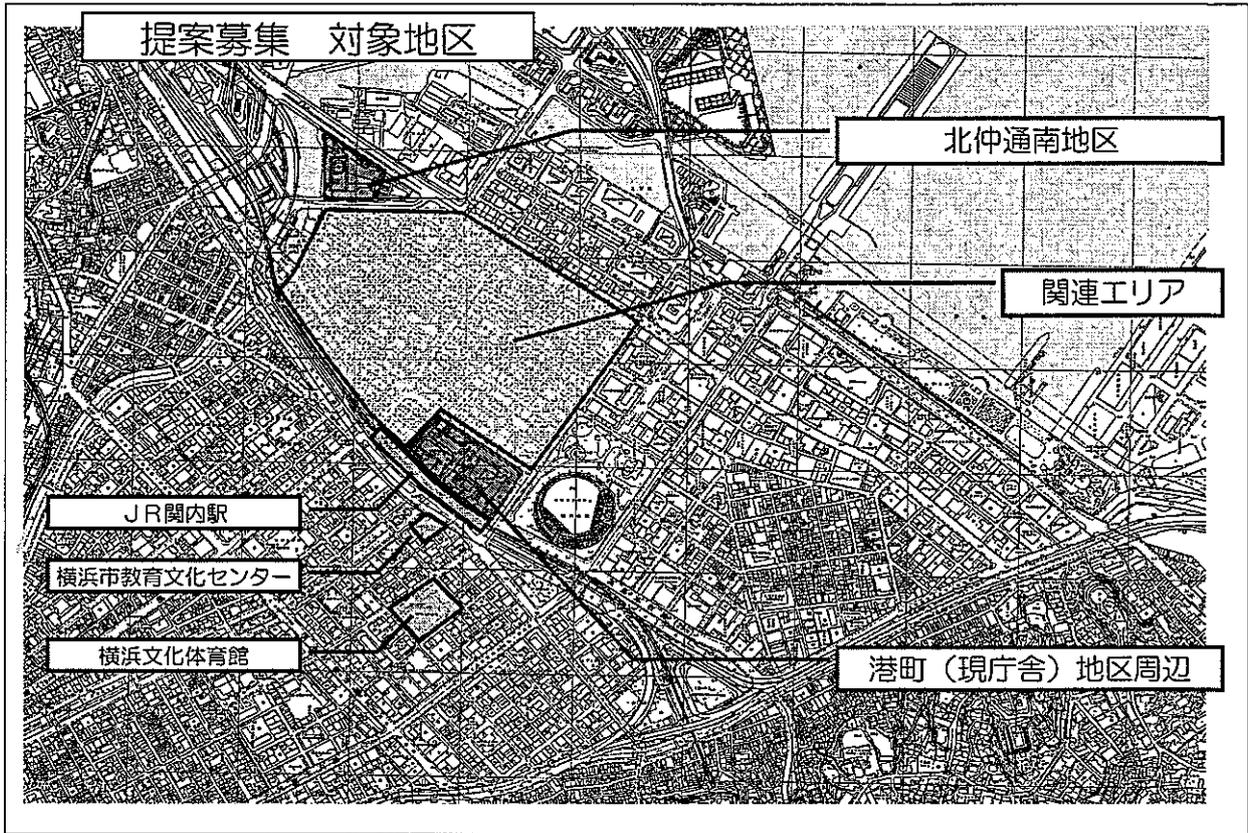


図1 関内地区等活性化の提案の範囲

凡 例

■：資金計画も含めて事業スキームと事業パターンの提案を求める地区

□：関連エリア。このエリアの活性化のために、港町（現庁舎）地区周辺及び北仲通南地区の土地・整備した建物床を活用した活性化策を求める地区

### 3 募集内容

提案募集は、実際に事業を実施するにあたり、関内地区等の活性化への寄与や市の財政負担の軽減、民間からみた事業性などの視点から実現可能性を踏まえて、事業手法等について検討し、3つの整備パターンを基本に最も効果的と思われる整備パターンを選定するために行うものである。

このため、以下の内容の提案を民間から受ける。

なお優秀提案等の選定に当たっては、外部学識経験者による「新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」（以下「評価委員会」という。）で審査・評価し優秀提案を複数選定する。その後、評価委員会の委員を中心とした「（仮称）新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置し、選定された優秀提案を精査し、事業手法等を絞り込む。その結果を受けて最終的には横浜市が事業手法等を決定する。

#### （1）新市庁舎及び民間施設等の整備計画

- ア 新市庁舎整備の候補地である港町地区周辺と北仲通南地区の両地区について、新市庁舎や民間施設等を整備することを前提に、事業計画（事業の方針、施設概要、事業手法、事業スケジュールなど）、資金・収支計画、イメージ図などを作成する。
- イ 民間施設とは、港町地区周辺の現地権者の施設（権利者が転出しない場合）と新たな民間の施設を想定している。
- ウ 新市庁舎を整備する位置は、付属資料2「資料データ編」1（2）に示す整備パターンの3つから選ぶことになるが、整備のプロセス（現庁舎や民間ビルの仮移転先など）はその整備パターンにこだわる必要はない。
- エ 両地区については、上位計画等（第2 3参照）を前提に計画することを基本とするが、港町地区周辺の課題の解決に望ましいと考える場合は、既存計画を変更する提案も可能である。

#### （2）関内地区活性化策

関連エリア（図1）において、関内地区等活性化推進計画に寄与する活性化策を次の2つについて作成する。活性化とは、開発、建替え、機能更新が進み、業務・商業等の機能集積などにより街がにぎわうことをイメージしている。

- ア 関連エリアの活性化策の基本的な考え方
- イ 港町地区周辺及び北仲通南地区の開発（土地や整備した建物床）を活用した開発、建替え、機能更新の仕組み等のアイデア

#### （3）事業者募集時の条件

本事業を実施する事業者募集での募集条件に関して何か意見があれば示すこと。

#### （4）提出様式

付属資料3「様式集（記載要領及び様式）」のとおり。

なお、様式は横浜市のホームページからダウンロードできる。

4 新市庁舎候補地の概要

(1) 港町（現市庁舎）地区周辺

位置	中区港町1丁目周辺
所有	横浜市（現市庁舎）
現況	現市庁舎及び民間ビル（商業・業務）
周辺環境	関内駅（JR、市営地下鉄） 首都高速道路に近接
提案対象地区	下図参照 約2.5ha（うち現市庁舎の敷地面積約1.7ha）
用途等	商業地域 容積率：800% *横浜市市街地環境設計制度により最大1030%まで緩和可能 建蔽率：80% 高度地区（最高限）：第7種高度地区（31m） *横浜市市街地環境設計制度により75mまで緩和可能 *港町付近の高さ制限は上記の通りであるが、制限を緩和した方が有効な場合には、制限を緩和した前提での提案も認めるものとする。 特別用途地区：横浜都心機能誘導地区（業務・商業専用地区） 駐車場整備地区：中央地区駐車場整備地区
防火指定	防火地域
その他	提案対象地区には、地下鉄駅及び線路敷き並びに東京電力及びNTTの洞道が存在する。（参考資料8参照）

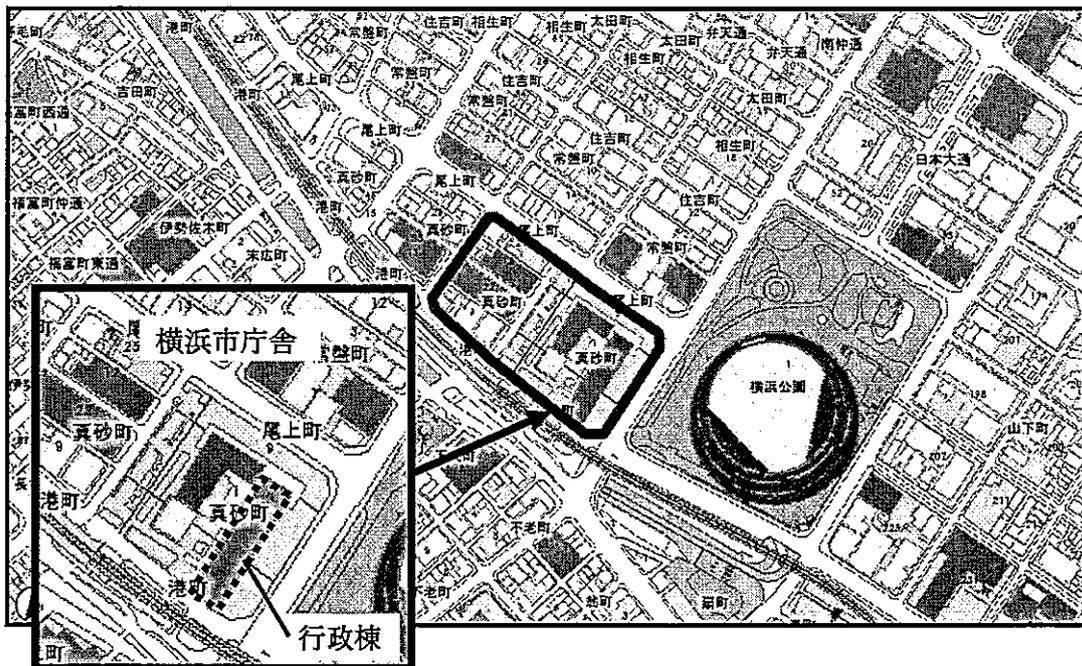


図2 港町（現市庁舎）地区周辺



## 5 提案の取扱い

### (1) 新市庁舎整備を核とした事業手法評価委員会による審査・選定

提案された内容は、外部学識経験者による評価委員会で、付属資料1「評価基準」に基づき、審査・評価し、優秀な提案を複数選定する。

なお、提案されたものの意匠、その他の知的財産権は横浜市に帰属する。

### (2) 平成22年度以降に実施する事業者募集への参加要件

- ア 今回の提案募集に応募し、別添の評価基準に基づき、一定の点数（付属資料1「評価基準」3（2）オ参照）以上を獲得した者に、平成22年度以降に実施する事業者募集の参加資格を与えるものとする。なお、提案募集にグループで応募する場合、グループの代表企業及び構成員に対して、事業者募集の参加資格を与えるものとする。
- イ 事業者募集にグループで参加しようとする場合、代表企業を含むその構成員の1者以上の者が参加資格を有することを要する。

### (3) 新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会への出席

選定された優秀提案及び特別枠（以下「優秀提案等」という。）は、評価委員会の委員を中心に構成される検討委員会でさらに精査するため、今回優秀提案等となった応募者は、この検討委員会で説明し、質問に答えることとする。

また、優秀提案等となった応募者に対し、第2回以降の検討委員会において、検討委員会で検討している事業スキーム及び整備パターン案について、個別にヒアリングを行うことがある。

※優秀提案及び特別枠については、評価基準3（2）ウを参照のこと。

(4) 提案の取扱い及び本計画策定までの流れ

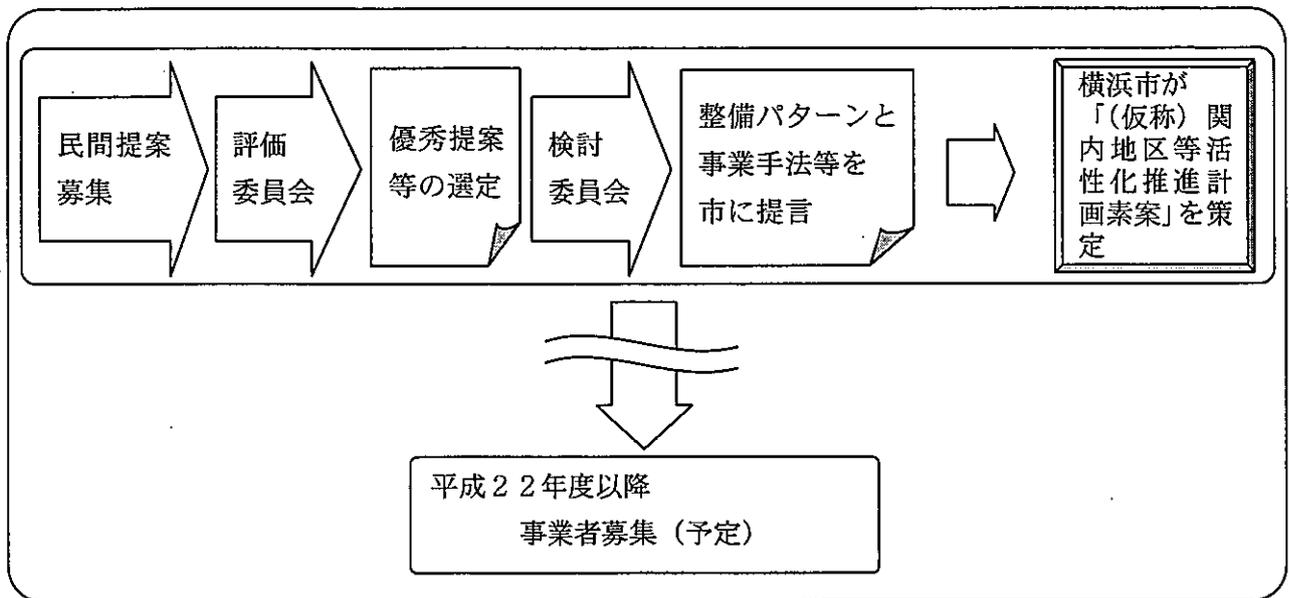


図4 (仮称) 関内地区等活性化推進計画策定までの流れ

- ※ 評価委員会：提案書の審査及び評価を行い、優秀提案等を複数選定する。
- ※ 検討委員会：優秀提案等となった応募者から説明を受け質疑応答を行うなど内容をより精査しながら事業手法と整備パターンを絞り込む。

## 第2 提案における前提

本提案募集への応募にあたっては、次の前提条件を踏まえ、提案書を作成するものとする。

### 1 新市庁舎整備にあたっての財政負担の考え方

現在、本庁舎周辺の複数の民間ビルを年間約 18.7 億円（平成 20 年 5 月 1 日現在）の経費をかけて賃借している。新市庁舎整備にあたり、この金額が市の負担額の判断材料の一つとなるため、本事業にあたっては、市の財政負担を平準化することを基本とする。

なお、市庁舎整備基金（平成元年より市庁舎を整備するために積み立てたもの）は北仲通南地区の用地取得費用として充当した。

### 2 新市庁舎整備の条件

#### (1) 新市庁舎の整備の施設規模等

付属資料 2 「資料・データ編」 1 (1) 参照。

#### (2) 新市庁舎整備のスケジュール

本提案の前提としては、平成 22 年度以降に事業者募集を行い、選定期間は 1 年間程度と仮定する。なお、港町地区周辺は北仲通南地区の再開発ビルが竣工後、可及的速やかに着手（解体工事）すると仮定する。

### 3 配慮すべき上位計画等について

関内地区等には、今年度整理した横浜都心部ランドデザインやこれまで取り組まれてきた既存計画があり、これらの考え方と整合のとれた取り組みを実施する。

- ・ 付属資料 2 「資料・データ編」 参考資料 1 「横浜都心部ランドデザイン検討調査（中間とりまとめ（案）」参照
- ・ 同 参考資料 2 「横浜都心機能誘導地区建築条例の制定について」参照
- ・ 同 参考資料 3 「横浜市景観計画：計画図のうち『建築物の最高高さ』」参照
- ・ 同 参考資料 4 「横浜市脱温暖化行動方針（CO-DO30）」参照
- ・ 同 参考資料 5 「（横浜市）環境モデル都市提案書」参照
- ・ 同 参考資料 6 「北仲通南地区再開発地区計画」参照

ただし、港町地区周辺の課題の解決に望ましいと考える場合は、既存計画等を変更する提案を認める。

## 4 港町地区周辺の条件

### (1) 活用可能な敷地について

港町地区周辺における事業は、募集要項第1 4 図2の図の枠内の敷地を想定している。この敷地のうち、関内駅付近については、広場（公共用地）を確保しながら、自由に提案するものとする。なお、この広場の面積は、少なくとも3,000㎡程度は必要である。

また、対象地区を拡大した方が有効である場合には、当該地域の周辺を含めた提案も可能であり、実現可能性等の面を踏まえ評価するものとする。

### (2) 現市庁舎及び敷地の取扱いについて

第1 4 (1) 港町（現庁舎）地区周辺の敷地のうち、現庁舎の敷地（約1.7ha）については、港町地区の再整備に必要な部分を使用し、横浜市の従前権利とする。

現市庁舎のうち、行政棟については、平成18年度より耐震補強工事を行っているところであり（平成21年4月竣工予定）、新市庁舎整備後も引き続き市が所有し、建物として使用する予定であるが、庁舎として利用はしない。港町地区周辺の再整備にあたり、周辺民間事業者の仮移転先等として活用する場合は、提案に含めるものとするが、その後の跡利用についての提案は任意とし、有効な提案があった場合には、評価するものとする。

また、現市庁舎（昭和34年竣工、SRC造、延床面積約3万㎡）のうち、行政棟部分（約2.1万㎡）は解体せず、将来にわたって有効活用を図ることとし、それ以外の部分については、港町地区周辺の再整備において必要な措置を講ずるものとする。

### (3) 地権者等の状況について

港町地区周辺の事業対象敷地のうち、現市庁舎以外の土地・建物の権利状況について、付属資料2「資料・データ編」1 新市庁舎整備の条件（4）港町（現市庁舎）地区周辺の登記情報のとおりである。

なお、港町地区周辺の再整備にあたり、地権者の参加意思は不明であるが、売却、賃貸、現物出資、信託などは自由に提案できるものとする。その際、提案の合理性を示すものとする。

### (4) 高さ制限について

港町地区周辺の高さ制限は、第1 4 (1) のとおりであるが、制限を緩和した方が有効な場合には、制限を緩和した前提での提案も認めるものとする。但し、既定の範囲内で有効な提案があった場合には、評価するものとする。

## 5 北仲通南地区の条件

### (1) 特定建築者制度について

対象地区については、市は都市再生機構と土地の譲渡契約を締結済みであり、特定建築者として、施設を整備した後に市が所有権を保有することとなっている。PFI事業に限らず様々な手法での整

備を提案できるものとし、今後市街地再開発事業の事業計画を変更する予定である。

(2) 土地・建物の取り扱いについて

土地・建物の所有形態については、特に法的な定めはない。市が土地・建物を所有して自ら使用することや、他に賃貸することも、全て売却して市が賃借することも考えられる。

6 資金・収支計画提案書について

資金・収支計画提案書については、第1 3 (1) で示す新市庁舎及び民間施設等の整備計画について、提案を行うこと。長期にわたる計画となるが、インフレーションについては、見込まないで提案すること(付属資料3「様式集」様式3-6参照)。

なお、新市庁舎または仮庁舎への移転費用については、提案対象外とし、横浜市において積算して、市の財政負担として想定する。また、事業収支計画等は30年の計画とするが、事業手法等によっては30年を超える提案も可とする。

7 関内地区等において解決したい課題

関内地区等は、開港以来の歴史や文化を有する街並みを形成し、行政機能やこれに関連する産業が集積してきたが、近年、業務・商業機能等の低下が見られるほか、民間ビルの耐震化・老朽化対策と機能更新、交通利便性の向上など様々な課題を抱えている。

具体的には、次のような課題である。

(1) 関内地区等にある市有施設の老朽化対策

関内地区等には、以下のような市有施設が存在し、いずれも老朽化対策が課題である。

	横浜市教育文化センター	横浜文化体育館
竣工年月	昭和49年5月	昭和37年5月
敷地面積	2,646 m <sup>2</sup>	10,014.23 m <sup>2</sup>
建築面積	2,225 m <sup>2</sup>	5,560.54 m <sup>2</sup>
延床面積	21,025 m <sup>2</sup>	9,679.13 m <sup>2</sup>
構造・規模	SRC、地上11階、地下2階	RC、地上2階、地価1階
耐震補強	未着手	平成8年度実施

(2) 現市庁舎の活用

現在、耐震補強工事中である現市庁舎の行政棟は、必要な補修等を行えば数十年の使用が可能なことから、将来にわたって有効に活用していくものとする。活用の基本的な考え方については、以

下のとおりである。

- ・ 駅直近の立地の良さを生かして、多くの市民が利用できるようにする。
- ・ 関内地区の活性化に資するような内容とする。

### (3) 新市庁舎整備に伴う空室対策

新市庁舎整備に伴い、現在、市が事務所として賃借している民間ビルから市役所機能が転出した後の空室対策が必要である。

### (4) 民間ビルの耐震化、老朽化対策と商業・業務機能の更新・改善

現在、港町地区周辺における民間ビルは一部を除き、建築後 30 年以上が経過し、老朽化している。耐震化や情報化対策など建築物の更新とともに新たな機能導入などが必要である。

### (5) 交通利便性の向上

JR 関内駅、地下鉄関内駅、バス停がそれぞれ分散していることから交通利便性の向上が必要である。また、アクセス性向上のため、観光バスの駐車スペースや都心部を回遊するバス等の交通広場の確保も検討課題である。

### 第3 提案募集及び選定に関する事項

#### 1 提案募集スケジュール

企画提案の募集に当たっての手順及びスケジュールは、次のとおり予定している。

日 程 (予定)	内 容
平成 20 年 8 月 8 日 (金) ~ 9 月 5 日 (金)	① 募集要項等の公表、配布
平成 20 年 8 月 18 日 (月) ~ 8 月 19 日 (火)	② 説明会の申込受付
平成 20 年 8 月 22 日 (金)	③ 説明会の開催
平成 20 年 8 月 26 日 (火) ~ 8 月 27 日 (水)	④ 第 1 回質問の受付
平成 20 年 9 月 3 日 (水)	⑤ 第 1 回質問回答公表
平成 20 年 9 月 4 日 (木) ~ 9 月 5 日 (金)	⑥ 参加資格確認申請書類一式の受付
平成 20 年 9 月 16 日 (火)	⑦ 参加資格評価結果の通知
平成 20 年 9 月 18 日 (木) ~ 9 月 19 日 (金)	⑧ 第 2 回質問の受付
平成 20 年 9 月 26 日 (金)	⑨ 第 2 回質問回答公表
平成 20 年 10 月 17 日 (金)	⑩ 提案書の受付
平成 20 年 11 月下旬 (予定)	⑪ 優秀提案等の通知

#### 2 応募手続き等

##### (1) 募集要項等の公表、配布 (①)

募集要項等は、以下のとおり配布する。

また、横浜市都市整備局のホームページからも入手できる。

ア 配布期間：平成 20 年 8 月 8 日 (金) ~ 9 月 5 日 (金)

イ 配布場所：都市整備局企画課 (横浜市庁舎 6 階)

(「第 4 その他の事項」を参照、以下同様とする。)

##### (2) 説明会の申込受付、説明会の開催 (②、③)

本提案募集に関して、応募を検討している民間事業者を対象とした説明会を開催する。説明会への参加にあたっては、事前に申込を行うこと。

ア 申込受付期間：平成 20 年 8 月 18 日 (月) ~ 8 月 19 日 (火) 17 時必着

イ 申込方法：募集要項別添資料「説明会申込用紙」に記入の上、FAX 又は電子メールでのファイル添付により担当事務局まで提出する。なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行う。

ウ 開催日程：平成 20 年 8 月 22 日 (金)

エ 開催時間：14 時 ~ 15 時 30 分

オ 開催場所：未定 (受付終了後に詳細を決定し、申込者に通知)

### (3) 第1回質問の受付(④)、第1回質問回答公表(⑤)

募集要項等の記載内容に関して質問回答を以下の要領で行う。

ア 受付期間：平成20年8月26日(火)～8月27日(水)17時必着

イ 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項別添資料「募集要項等に関する質問書」に記入の上、電子メールでのファイル添付もしくは、CD-Rの郵送(印刷物も添付)にて担当事務局まで提出する。郵送の場合も17時必着とする。なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行う。(※ファイル形式はMicrosoft Excelとする)

ウ 回答：質問及びそれに対する回答は、平成20年9月3日(水)17時までに市のホームページに掲載することにより行う。

### (4) 参加資格確認申請書類一式の受付(⑥)

応募者は、参加資格確認申請時必要書類一式(付属資料3「様式集(記載要領及び様式)」

第1及び第4様式A-1からA-6を参照)を市に提出し、参加資格を有することについて確認を受ける。

ア 受付期間：平成20年9月4日(木)～9月5日(金)17時必着

イ 提出方法：参加資格確認申請時必要書類一式は持参又は郵送(書留等)によるものとし、FAX又は電子メールによるものは不可とする。

ウ 提出場所：都市整備局企画課(横浜市役所 本庁舎6階)

### (5) 参加資格確認結果の通知(⑦)

参加資格確認結果の通知については、参加資格確認申請を行った者(グループの場合は、代表企業)に対して、書面により平成20年9月16日(火)に市から発送する。この募集に参加する参加資格があるとされた者には、併せて受付番号を通知する。

### (6) 第2回質問の受付(⑧)、第2回質問回答公表(⑨)

第2回の募集要項等の記載内容に関する質問回答を以下の要領で行う。

ア 受付期間：平成20年9月18日(木)～9月19日(金)17時必着

イ 提出方法：質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項別添資料「募集要項等に関する質問書」に記入の上、電子メールでのファイル添付もしくは、CD-Rの郵送(印刷物も添付)にて担当事務局まで提出する。郵送の場合も17時必着とする。なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行う。(※ファイル形式はMicrosoft Excelとする)

ウ 回答：質問及びそれに対する回答は、平成20年9月26日(金)17時までに市のホームページに掲載することにより行う。

### (7) 提案書の受付(⑩)

応募者は提案書等の提案時に必要書類を市に提出する。

ア 提案時必要書類の種類及び部数等を含む作成に当たっての要領は、付属資料3「様式集(記載

要領及び様式)」に示す。

- イ 提出方法：持参又は郵送（書留等）による。
- ウ 受付期間：平成20年10月17日（金）12時必着
- エ 受付場所：都市整備局企画課（横浜市庁舎6階）

#### (8) 優秀提案等の通知 (⑩)

評価委員会において優秀提案の評価を行う。評価結果は、応募者（グループの場合は代表企業）に対して平成20年11月下旬（予定）に通知する。

#### (9) 応募の辞退

参加資格確認申請時必要書類を提出した応募者で、応募を辞退する場合は、付属資料3「様式集（記載要領及び様式）」に収録されている第4 様式A-7「辞退届」を提案受付の締め切り日までに担当事務局宛てに直接持参又は郵送（書留等）により提出すること。

#### (10) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ア 参加資格のないもの、又は参加資格確認結果の合格通知を受理しなかった者
- イ 参加資格がないことが、後で判明した者
- ウ 参加資格確認基準日から提案書の提出までに不渡手形又は不渡小切手を出した事業者が行った応募
- エ 「参加資格確認申請書」に記載された応募グループの代表企業以外の者が行った応募
- オ 委任状を提出しない代理人が行った応募
- カ 「参加資格確認申請書」その他の一切の提出書類に虚偽の記載をした者が行った応募
- キ 住所、氏名、押印、その他応募要件を認定しがたい応募
- ク 誤字又は脱字等により意思表示が不明確である応募
- ケ 同一事項の応募について他の代理人を兼ね又は2者以上の代理をした者が行った応募
- コ 個別に評価委員会の委員と接触を持った者が行った応募
- サ 関係法令及び条例・要綱等に抵触した応募（ただし、本要項で緩和が可能とした部分は除く。）
- シ その他募集要項等において示した条件等応募に関する条件に違反した応募

#### (11) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことはできない。

#### (12) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更、差し替え若しくは再提出の申し出は認めない。

### 3 応募者の備えるべき参加資格要件

#### (1) 基本的要件

- ア 本事業に関心があり、趣旨・目的に沿った開発構想を有する者であること。
- イ 本要項及び各種法令を遵守する者であること。
- ウ 実施を前提とした実現性のある事業手法を提案でき、事業が実施に至った場合、参加の意思を有する者であること。

#### (2) 応募者の構成

- ア 応募者は、一社もしくは複数の企業により構成されるグループとし、グループで応募する場合は、代表企業を定めること。
- イ 一つのグループで代表企業もしくは構成員となった者は、他のグループに参加できない。
- ウ 今回の応募グループと事業化が決定した際の本選での事業者選定募集時の応募グループとは必ずしも一致する必要はない。

#### (3) 応募者の参加資格要件

応募者は、次に掲げる参加資格要件を満たす企業又は企業グループとする。企業グループの場合、構成員のうちいずれかが、次の要件を満たしていること。

- ・平成10年4月1日以降に完成した市街地再開発事業等の事業において、事業者、施工者、設計者、金融、コンサルタントとしての参加の実績を持つ者であること。

※ 市街地再開発事業等の事業に該当するか否かについて不明である場合は、第3 2 (3)に記載した第1回(8月26日～8月27日)の「募集要項等に関する質問」にて確認のこと。

#### (4) 応募者の制限

以下に該当する者は、応募企業又は応募グループの代表企業及び構成員となれないものとする。

- ア 地方自治法施行令第167条の4(一般競争入札の参加者の資格)の規定に該当する者。
- イ 横浜市一般競争参加停止及び指名停止等措置要綱(以下「指名停止措置要綱」という。)([http://keiyaku.city.yokohama.lg.jp/epco/keiyaku/kitei/kitei/ippankyososankateishi\\_youkou.pdf](http://keiyaku.city.yokohama.lg.jp/epco/keiyaku/kitei/kitei/ippankyososankateishi_youkou.pdf))に基づく一般競争参加停止及び指名停止措置を受けている者。
- ウ 横浜市一般競争入札及び指名競争入札に参加する資格を有する者以外で、指名停止措置要綱別表第1から別表第3までの各号に掲げる措置要件及び当該各号に定める期間に該当する者。なお、本条項に該当するか否かは、本事業の事務局が関係機関と調整のうえ判断するものとする。
- エ 評価委員が所属する企業又はその企業の子会社又は親会社である者。

#### (5) 参加資格確認基準日

- ア 参加確認基準日は、参加資格確認申請時必要書類の提出期限の最終日とする。
- イ 参加資格確認基準日から優秀提案等の決定日までの間、応募者が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本提案募集に参加することができない。

ウ 構成員の変更は、参加資格確認基準日の翌日から提案書受付までの間、可能とする。

#### 4 評価及び選定に関する事項

##### (1) 評価に関する基本的な考え方

提案内容の評価は、学識経験者等で構成する評価委員会で行うものとし、評価委員会で定める評価基準は、付属資料1「評価基準」のとおりである。評価委員会において総合的に提案書の評価を行い、優秀提案等を複数選定する。(付属資料1「評価基準」2を参照。)

##### (2) 評価手順に関する事項

提案内容の評価は、以下の手順により行うこととする。(付属資料1「評価基準」3を参照。)

###### ア 参加資格の確認

応募者の備えるべき参加資格要件を有していることを確認する。参加資格要件を満たさないと判断された応募者は、この時点で失格とする。

###### イ 提案内容の評価

評価においては、付属資料1「評価基準」4 評価方法に従い評価を行う。

##### (3) 新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会への出席

優秀提案等の応募者は、検討委員会に説明者等として出席する。(付属資料1「評価基準」3(2)エを参照)。

###### ＜(仮称)新市庁舎整備を核とした事業手法検討委員会＞

目的：新市庁舎整備を核とした事業手法に関する民間提案募集の評価結果を踏まえて、より詳細に検討し、整備パターン及び事業手法等を絞り込む。

設置時期：平成20年12月以降(予定)

## 第4 その他の事項

### 1 留意事項

#### (1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

#### (2) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することはできない。

#### (3) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

#### (4) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

#### (5) 不測の事態への対応

本要項に記載されていない事項及び想定されていない事態が発生した場合は、横浜市が判断する。

### 2 提案書の取り扱い

#### (1) 著作権

応募者から提出された提案書の知的財産権は、横浜市に帰属する。本提案募集及び本計画策定の過程において公表及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類のうち付属資料3 様式集 第3 応募時の提出様式にて●印があるものを無償で使用できるものとする。

#### (2) 提案書の返却

提出された提案書は、返却しない。

### 3 問い合わせ先

横浜市都市整備局 企画部企画課 担当 片川、長瀬

所在地 〒231-0017 横浜市中区港町1丁目1番地

電話 045-671-2024 (ダイヤルイン)

FAX 045-664-4539

電子メール tb-sinsichosya@city.yokohama.jp

URL : <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/kikaku/kannai/>

(案)

新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する  
民間提案募集  
評価基準

平成20年8月

横浜市

## 1 評価基準の位置づけ

本「新市庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集 評価基準」（以下「評価基準」という。）は、横浜市（以下「本市」という。）が実施する「新庁舎整備を核とした事業手法等に関する民間提案募集」（以下「提案募集」という。）において、優秀提案を選定する方法および基準を示すものである。

## 2 優秀提案等の選定方法

### (1) 基本的な考え方

提案募集は、実際に施設の整備・運営を行う事業者を募集するものではなく、民間の資金や企画・経営ノウハウを最も活用できる整備パターンの検討及び（仮称）関内地区等活性化推進事業の公募に向けた条件整理に役立てることを目的としたものである。したがって、関内地区等活性化に寄与することを前提に、提案内容が整備パターン検討に多様な視点をもたらすような斬新性・独自性があるか、また、参考材料として活用しうるといった実効性・具体性があるかということに重点を置いて評価を行う。

応募者から提出された提案書等に対して、資格、提案内容に関する評価を行う。

### (2) 評価体制

応募者から提出された提案書等は、評価基準に従い外部の学識経験者等で構成される「新庁舎整備を核とした事業手法評価委員会」（以下「評価委員会」という。）において評価を行い、優秀提案及び特別枠（以下「優秀提案等」という。）を選定する（詳細は、3（2）ウ参照）。市は、評価委員会の選定を受けて、優秀提案等を決定する。

なお、評価委員会は以下の7名で構成される（敬称略、50音順）。

氏名	所属・役職
芦谷 典子	明海大学不動産学部准教授
安登 利幸	亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科教授
市川 宏雄	明治大学大学院ガバナンス研究科長兼教授
井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
河野 擴	財団法人日本不動産研究所常勤顧問
岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻教授

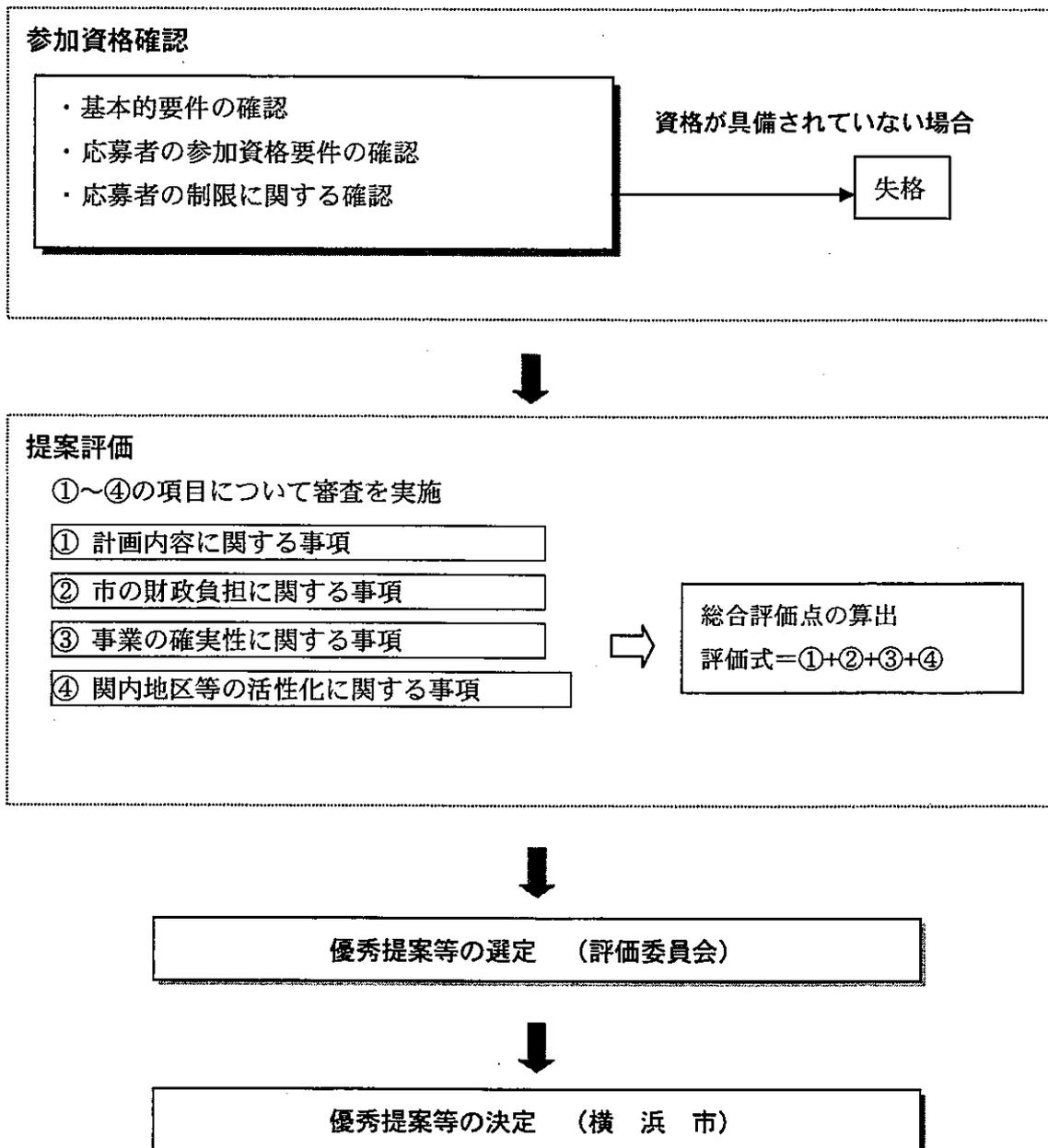
評価委員会における評価は公平性・透明性の観点から応募者の社名等を伏せた匿名による評価を行うものとする。

(3) 評価結果と優秀提案等の公表

応募の状況、評価の結果、優秀提案等の決定については、適宜公表する。ただし、評価結果の公表については、応募者のアイデア・ノウハウの保護等を鑑み、提案の概要やそれに対する評価委員会の講評は公表するが、社名等の公表は一切行わないものとする。ただし、後述の通り優秀提案等に選定された際は社名等を公表する予定である。

3 優秀提案決定の手順

(1) 進め方



(2) 各評価の内容

ア 資格確認

- ・市は、提案募集への参加資格の確認として、応募者が提案する上で必要と考えられる資格を有していることを確認する。
- ・具体的には、以下のとおり、応募者が「募集要項」第3-3で規定する参加資格要件を満たしていることを確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

イ 提案評価

- ・参加資格要件を満たしていると認められた応募者の提案について、提案内容を評価委員会において評価する。なお、提案内容に様式の欠落等の不備があった場合は、評価を行わない。
- ・評価方法については、「4(3) 評価の視点・配点」に示す評価の視点ごとに得点を付与する。

ウ 優秀提案及び特別枠の選出

- ・評価委員会は、各応募者の総合評価点が高い提案から、最大3者を優秀提案として選定する。
- ・なお、同じ総合評価点の応募者が2者以上あるときは、評価項目①、②、④、③の順に得点が高いものを選定する。
- ・また、総合評価点で優秀提案として選定されなかったものの中で、評価項目①又は④において、特に優れた提案があった場合、特別枠として選定する場合がある。

エ 優秀提案及び特別枠の決定

- ・市は、評価委員会の選定結果を基に、優秀提案及び特別枠を決定する。
- ・優秀提案及び特別枠の応募者は、説明者として第1回検討委員会に出席するものとする（検討委員会の詳細は、「募集要項」第1-5参照）。なお、説明は応募者のアイデア及びノウハウの保護のため説明者ごとに行い、他者は入室できない。
- ・優秀提案等となった応募者に対し、第2回以降の検討委員会において、検討委員会で検討している整備パターン及び事業手法等の案について、個別にヒアリングを行うことがある。

オ 無効となる提案の決定

- ・市は評価委員会の評価を基に、総合評価点が40点に満たない提案について、その提案の無効を決定する。

## 4 評価方法

### (1) 評価項目と配点

評価項目および配点は、次のとおりである。

評価項目 (大項目)	配点
①計画内容に関する事項	35点
②市の財政負担に関する事項	25点
③事業の確実性に関する事項	20点
④関内地区等の活性化に関する事項	20点
合計	100点

### (2) 得点化方法

各項目の評価は、「(3) 評価の視点・配点」に示す配点が付された評価項目ごとに次のとおり5段階で評価を行い得点化する。なお、評価点は、小数点第二位までを求める。

	評価内容	得点化の方法
A	当該項目に関して特に優れている	当該項目の配点 × 100%
B	AとCの中間程度	当該項目の配点 × 80%
C	当該項目に関して優れている	当該項目の配点 × 60%
D	CとEの中間程度	当該項目の配点 × 40%
E	当該項目に関して優れているといえない	当該項目の配点 × 20%

(3) 評価の視点・配点

評価内容について、評価項目毎に評価の視点及び配点、該当する様式は次の通り。

なお、評価項目毎に主として評価する様式を示しているが、整合性や提案の根拠等、他の様式についても、確認を合わせて行うものとする。

評価項目	評価の視点	配点	様式
①計画内容に関する事項		35	
パターン選択理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備パターンの選定理由が適切か。</li> <li>・選定した整備パターンが成立するための必須条件は、実現可能な内容であるか。</li> </ul>	10	1-1 1-2
事業方針・事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の特性や課題を十分に理解し、加えて、市庁舎整備構想案を踏まえた提案となっているか。</li> <li>・事業方針について特筆すべき内容が提案されているか。</li> <li>・事業方針を踏まえた施設構成となっているか。</li> <li>・環境（CO-DO30、環境モデル都市）、少子高齢化などの社会が抱える課題に配慮した事業方針となっているか。</li> </ul>	25	2-1 2-2
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体制面で実現可能性があるか。</li> <li>・法制度上実現可能性があるか。</li> <li>・斬新性・独自性を含む提案内容か（資金調達手法を含む）。</li> <li>・連続性や地域の広がりをもった提案内容か。</li> <li>・建築関係法令の制限の中での提案内容か。</li> <li>・地方分権や大都市制度の変更などに対応した、柔軟性に富んだ提案か。</li> </ul>		2-3 2-5
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切なスケジュール設定になっているか。</li> <li>・スケジュール検討上、必要な事項が記載されているか。</li> <li>・事業スケジュールにて、特筆すべき提案がなされているか。</li> </ul>		2-4

<b>②市の財政負担に関する事項</b>		2.5	
財政負担への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間を通じたライフサイクルコスト合計及び各年度負担額</li> <li>・前提条件を踏まえ、適切に財政負担額を積算しているか。</li> <li>・前提条件等と照らし、費用計画の根拠が妥当な提案であるか。</li> <li>・財政負担の縮減に貢献することが期待できる提案であるか。</li> </ul>	2.5	3-5 3-7
<b>③事業の確実性に関する事項</b>		2.0	
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達方法が適切であるか。</li> <li>・資金調達計画に確実性があり、具体的な内容となっているか。</li> </ul>		3-1 3-2
収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北仲通南地区の収支計画について、前提が適切な根拠を有することに加え、安定性がある内容となっているか。</li> <li>・港町地区周辺の収支計画について、前提が適切な根拠を有する提案となっているか。</li> </ul>		3-5 3-6
需要想定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容と連動した床需要の想定になっているか。</li> <li>・床需要の想定について、根拠が適切かつ具体的な内容であるか。</li> <li>・市場動向に関する現状認識と将来動向の考え方が適切であるか。</li> </ul>		3-3 3-5
リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業および提案内容特有のリスクを把握しているか。</li> <li>・リスク分担の考え方に対し、特筆すべき提案があるか（分担内容と適切な根拠、具体的な分担の仕方）。</li> </ul>		3-4
<b>④関内地区等の活性化に関する事項</b>		2.0	
関内活性化策等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関内地区等活性化推進計画に寄与する関連エリアの優れた提案があるか。</li> <li>・港町周辺地区及び北仲通南地区の開発を活用した有効な活性化のアイデアがあるか。</li> <li>・先進的で独自性のあるアイデアがあるか。</li> </ul>	2.0	4-1 4-2

提案書は、提案内容が目的達成に貢献しうることを客観的に判断するに最低限必要な程度として、詳細である必要はない。